

**DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES**

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES DE LA CHARENTE-MARITIME

Pôle métiers : animation et expertise

Mission domaine et politique immobilière de l'État

Pôle d'évaluation domaniale

24 Avenue de Fetilly

BP 40587

17021 LA ROCHELLE CEDEX 1

Téléphone : 05 46 30 08 73

Le 19 / 09 / 2019

**POUR NOUS JOINDRE :**

Affaire suivie par : Christophe RANGER

Téléphone : 05 46 50 44 69

Courriel : [ddfip17.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:ddfip17.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr)

Réf LIDO : 2019-17347V0856N8Z95M1

Le Directeur Départemental des Finances Publiques de la  
Charente-Maritime

à

Madame la Maire de Saint-Jean d'Angély

**AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE****DÉSIGNATION DU BIEN :** Terrain à bâtir en zone d'activité**ADRESSE DU BIEN :** La Croix Rouge 17400 SAINT-JEAN D'ANGÉLY**VALEUR VÉNALE** 698 300€ pour 58 584 m<sup>2</sup> soit 11,92€/m<sup>2</sup>**1 - SERVICE CONSULTANT :** MAIRIE DE SAINT-JEAN D'ANGÉLY**AFFAIRE SUIVIE PAR :** MR DAMAS JEAN-FRANÇOIS**2 - Date de consultation** : 19/07/2019**Date de réception** : 19/07/2019**Date de visite** : 13/09/2019**Date de constitution du dossier « en état »** : 13/09/2019**3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE -- DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ**

Projet de cession de terrain à la CDC Val de Saintonge.

**4 - DESCRIPTION DU BIEN****Référence cadastrale :** Parcelle ZR 101 pour 58 584 m<sup>2</sup>.**Description du bien :** Terrain à bâtir ; parcelle en nature de terre cultivée. La parcelle est située à l'Est de la commune de Saint-Jean d'Angély en bordure de l'autoroute A10 à proximité de la zone d'activité Arcadys ; le terrain est actuellement en nature de pré et cultivé.La parcelle ZR 101 est issue de la division de la parcelle ZR 2 d'une contenance de 60 110 m<sup>2</sup> en deux parcelles suite à un acte d'échange en date du 22/03/2017 ; la parcelle ZR 2 a été divisée en la parcelle ZR 101 faisant l'objet de la présente évaluation d'une superficie de 58 584 m<sup>2</sup> et la parcelle ZR 102 d'une superficie de 1 526 m<sup>2</sup> appartenant à la CDC Val de Saintonge suite à l'échange mentionné ci-dessus. La parcelle ZR 2 avait été évaluée le 30/12/2009 au prix de 0,60€/m<sup>2</sup> mais était située en zonage A au PLU modifié le 27/11/2006.

**5 – SITUATION JURIDIQUE**

Le bien est la propriété de la Commune de Saint-Jean d'Angély.  
La parcelle est libre d'occupation.

**6 – URBANISME ET RESEAUX**

PLU du 09/02/2012 : La parcelle est située en zone d'urbanisme AUx dont la description est indiquée ci-dessous.  
La zone AUx est une zone naturelle non équipée, destinée à l'accueil d'activités commerciales, artisanales, industrielles ou de services qui, par leur besoin en surface ou par la nature de l'activité, seraient incompatibles avec le caractère des zones d'habitat.

**7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE**

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison.  
La valeur vénale totale des biens est estimée à la somme de **698 300€**.

**8 – DURÉE DE VALIDITÉ**

La durée de validité de cet avis est de deux ans.

**9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES**

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, au plomb ou à la pollution des sols.  
L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.  
Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Pour le Directeur Départemental des  
Finances Publiques,  
L'adjoint au Pôle Animation et Expertise

Stéphane PELE

